



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 18. Dez. 2001

Nr. 1075

PG Bichelsee-Balterswil

Teilrevision Ortsplanung

1. Mit Schreiben vom 13. Juli 2001 ersucht die Gemeinde Bichelsee-Balterswil um Genehmigung ihrer teilrevidierten Ortsplanung. Auf Grund der Akten kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Die gegen die teilrevidierte Ortsplanung eingegangenen Rekurse entscheidet das Departement für Bau und Umwelt in separaten Entscheiden.
2. Auf den 1. Januar 1996 schlossen sich die Ortsgemeinden Bichelsee und Balterswil zur Politischen Gemeinde Bichelsee-Balterswil zusammen. Deren Ortsplanungen stammen aus den achtziger Jahren. Seither haben sich die Verhältnisse im Sinne von Art. 21 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) erheblich geändert, so dass eine Revision der Ortsplanung unumgänglich wurde. Der Revision liegen sachgerechte Ziele zu Grunde. Gleichzeitig mussten auch Aufträge des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NGH TG; RB 450.1) erfüllt werden. Die Teilrevision der Ortsplanung wurde vom Amt für Raumplanung mit Bericht vom 17. Dezember 1999 bzw. 13. Dezember 2000 vorgeprüft.

a. Bau- und Siedlungsgebiet

Eine der zentralsten Aufgaben jeder Ortsplanung ist die sachgerechte Dimensionierung und Begrenzung des Baugebietes, der einzelnen Bauzonen und des Siedlungsgebietes. Dies ergibt sich aus dem für die Planung wohl wichtigsten Postulat nach haushälterischer Nutzung des Bodens. Bei der Dimensionierung und der Wahl der Nutzungszonen sind namentlich die Gemeindefunktion gemäss kantonalem Richtplan (KRP) und die Dimensionierungsvorgabe von Art. 15 RPG zu beachten. Weiter sind ge-

mäss Art. 47 der Verordnung zum RPG (RPV; SR 700.1) die inneren Nutzungsreserven zu erfassen, und diese soweit möglich, als Beitrag zur haushälterischen Nutzung des Bodens im Rahmen der Ortsplanung zu aktivieren. Nach Ziffer 1.1.2 KRP ist die Politische Gemeinde Bichelsee-Balterswil ein zentraler Ort im ländlichen Raum. Dies gilt für die beiden Ortsteile Bichelsee und Balterswil, nicht aber beispielsweise für Ifwil. Die Ortsteile Bichelsee und Balterswil haben gemäss KRP Stützpunktfunktion und sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und zu stärken. Weiter sind in der Ortsplanung massvolle Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere für öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungsbetriebe vorzusehen. Neben dem Eigenbedarf ist auch der Bedarf der mitversorgten Ortschaften zu berücksichtigen.

Die Grösse des **Bau- und des Siedlungsgebietes** wurde im Rahmen der Vorprüfung als kritisch eingestuft. Diesem Einwand hat die Gemeinde Rechnung getragen, indem gegenüber der Vorprüfungsvorlage das Baugebiet um knapp 3 ha und das Siedlungsgebiet um rund 5.3 ha reduziert wurden. Das Baugebiet verfügt gemäss den Angaben im Planungsbericht über eine theoretische Einwohnerreserve von 137%. Dies entspricht einer theoretische Einwohnerkapazität von ca. 730 Einwohner. Im Jahre 2000 verfügte die Politische Gemeinde Bichelsee-Balterswil über 2339 Einwohner, davon wohnen 2120 im Baugebiet. Im vorgenannten Kapazitätswert sind die mit ca. 340 Einwohnern veranschlagten inneren Nutzungsreserven nicht enthalten. Zentrales Anliegen der erwähnten Siedlungsentwicklung nach innen ist es - sofern dies ohne Verlust der Wohnqualität, des Ortsbildes und der Siedlung möglich ist - das Verdichtungspotential und die Nutzungsreserven im Siedlungsinne aususchöpfen (Art. 31 Abs. 3 und 47 RPV). Damit können bedeutende Beiträge zum sparsamen Umgang mit dem unvermehrbaaren Boden geleistet werden. Generell zeigt die Erfahrung, dass theoretische Nutzungsreserven aus verschiedensten Gründen nur teilweise ausgeschöpft werden können. Die Gemeinde Bichelsee-Balterswil wies im Verlaufe der vergangenen 40 Jahre ein starkes Bevölkerungswachstum auf. Angesichts die-

ses Wachstums, den vertretbaren Entwicklungszielen der Gemeinde und der Gemeindefunktion kann die Einwohnerkapazität verantwortet werden. Aufgrund von verschiedenen Untersuchungen und Szenarien ist indessen aber nicht auszuschliessen, dass in Zukunft generell mit einem abnehmenden Bevölkerungswachstum zu rechnen ist. Vom 96.93 ha grossen Baugebiet werden 25 ha als unüberbaut ausgewiesen. Die Flächenkapazität des Baugebiets beträgt 135%. Diese Flächenkapazität ist für den massgeblichen Zeithorizont von 15 Jahren zu verantworten, zumal grosse Teile des unüberbauten Baugebiets innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes liegen. Es liegt eine lockere Siedlungsstruktur vor. Vor dem Hintergrund der planerisch erwünschten Siedlungsentwicklung nach innen erscheint es wenig sinnvoll und unverhältnismässig, innenliegende Bereiche auszuzonen, zumal diese zumeist zum weitgehend überbauten Gebiet (Art. 15 RPG) gehören. Damit relativiert sich die Flächenkapazität des Baugebiets. Besonders erwähnenswert ist, dass die Gemeinde die Verfügbarkeit der zur Erfüllung der Entwicklungsziele wichtigen Baugebiete mittels Kaufsverträgen sichergestellt hat (Ziffer 6.1 Planungsbericht). Ziffer 2.3 KRP verlangt grundsätzlich eine ausgeglichene Flächenbilanz. Dies gilt auch für Ortsplanungsrevisionen. Im vorliegenden Fall wird die Flächenbilanz um ca. 9 ha verletzt. Im vorliegenden Fall kann vom Flächenausgleichsprinzip abgewichen werden, weil die Gemeinde Bichelsee-Balterswil im Rahmen der KRP-Revision 1996 als ein zentraler Ort im ländlichen Raum eingestuft wurde. Die im KRP enthaltene Bezugsfläche für den Flächenausgleich basiert auf den vor 1996 genehmigten Ortsplanungen. Zur Kapazität des im Richtplan ausgewiesenen Siedlungsgebiets (139% Einwohner) sind keine Bemerkungen anzubringen.

b. Nutzungszonen

Die gewählten Nutzungszonen und ihre Abgrenzungen erscheinen insgesamt sachgerecht. Wie oben aufgeführt, wurde der **Zonenplan** im Rahmen dieser Revision generell überprüft. Die bisherige Grundstruktur der Nutzungszonen konnte offenbar in hohem Masse beibehalten werden. Im folgenden sind die wichtigsten Änderungen erwähnt:

- Weilerzone Loo: Einzonung zur strukturellen Stärkung des Weilers (Kriterien gemäss Ziffer 1.7 KRP erfüllt).
- Neue Bauzonen für Gewerbe und Industrie am östlichen Dorfeingang von Balterswil.
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Balterswil (Riet).
- Archäologische Fundstellen.
- Neue Bauzone für Gewerbe am westlichen Eingang des Ortsteiles Ifwil.
- Erweiterung der Dorf- und Weilerzone Ifwil.

Im Rahmen der Vorprüfung wurde darauf aufmerksam gemacht, dass gemäss KRP lediglich die Ortsteile Bichelsee und Balterswil, nicht aber beispielsweise der Ortsteil Ifwil zum zentralen Ort im ländlichen Raum gehören. In Übereinstimmung mit diesem Grundsatz hat die Gemeinde das Entwicklungspotential primär in den Ortsteilen Bichelsee und Balterswil geschaffen. Die Gemeinde begründet die neuen Baugebiete in Ifwil mit dem Hinweis auf die Entwicklungsachse Aadorf-Eschlikon-Sirnach. Einerseits soll damit das Angebot an Gewerbebauland im Gebiet Bachwis erhöht werden und andererseits sollen Wohnbauten an bevorzugter Lage ermöglicht werden. Im Gegenzug wurde im Ortsteil Ifwil ein für Wohnbauten weniger geeignetes Gebiet der Freihaltezone zugewiesen. Damit wird wohl auch eine Gliederung des Baugebietes bezweckt. Mit der Schaffung der Gewerbezone Bachwis werden die erwähnte Vorgabe (Gemeindefunktion) des KRP wie auch materielle Planungsgrundsätze verletzt. Diese nach Westen, weit über den gewachsenen Siedlungsabschluss hinausgreifende Gewerbezone widerspricht dem Grundsatz der konzentrierten Anordnung und Begrenzung des Baugebietes sowie der guten Einordnung in die Landschaft. Überdies führt sie zu einer Reduktion der Fruchtfolgeflächen (Art. 26 der Verordnung zum RPG). Auch bei angemessener Respektierung des Planungsermessens der Gemeinde erscheint die Gewerbezone Bachwis im Sinne von § 33 PBG nicht rechtmässig.

Demgegenüber kann die südlich des Kerns von Ifwil vorgenommene Baugebietserweiterung verantwortet werden, weil die gewachsene Siedlung

im Rahmen einer Abrundung des bestehenden Einfamilienhausquartiers weiterentwickelt wird.

Das Forstamt hat im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine das gesamte Gemeindegebiet betreffende Abgrenzung zwischen Wald und Bauzonen gemäss Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald durchgeführt. Die entsprechenden fünf Detailpläne sind vom 27. April 2001 bis 26. Mai 2001 öffentlich aufgelegt worden, ohne dass beim zuständigen Departement für Bau und Umwelt Einsprachen dagegen eingegangen sind. Die im Zonenplan eingetragenen Abgrenzungslinien stimmen mit den Einträgen in den entsprechenden Detailplänen überein und sind somit rechtskräftig. Mit der regierungsrätlichen Genehmigung verliert der dynamische Waldbegriff für den fraglichen Bereich des Baugebietes der Politischen Gemeinde Bichelsee-Balterswil seine Bedeutung. Dies hat zur Folge, dass alle künftig jenseits der rechtskräftig festgelegten Abgrenzungslinien in das Baugebiet einwachsenden Bestockungen nicht mehr als Wald im Rechtssinn gelten und bei Bedarf jederzeit ohne Rodungsbewilligung entfernt werden können.

c. Nutzungs- und Bauvorschriften

Das **Baureglement** (BauR) wurde umfassend überarbeitet. Es setzt sich aus einem allgemeinverbindlichen Teil, einem Anhang mit graphischen Erläuterungen sowie einem Stichwortverzeichnis zusammen.

Das Baureglement enthält die im Sinne von § 12 PBG notwendigen Regelungen. Im Nachgang zur Vorprüfung wurde noch ein Beitrag zur Förderung des Minergie-Standards eingeführt. Der entsprechend ergänzte Art. 56 Abs. 2 BauR erlaubt eine um 5 % höhere Ausnützung, wenn der Minergie-Standard eingehalten ist. Dies wird mit der für den Minergie-Standard erforderlichen Mehrisolation begründet. Ziel einer Ausnützungsziffer ist die Regelung der Baudichte und nicht die singuläre Förderung von an sich zweifellos zweckmässigen Einzelmassnahmen. Andernfalls würde die Primärfunktion der Dichteregelung durchkreuzt und die realisierbare Baudichte wäre rein zufällig. Indessen können Abweichungen von der Regelbauweise - dazu gehört auch die Ausnützungsziffer - mit ei-

nem Gestaltungsplan erreicht werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt (§ 19 Abs. 2 PBG). Ein Minenergie-Standard kann eines der Elemente im Sinne der Forderungen von § 19 Abs. 2 PBG sein. Über die obgenannte Problematik wurde die PG Bichelsee-Balterswil vom Amt für Raumplanung mit Schreiben vom 3. August 2001 in Kenntnis gesetzt. Art. 56 Abs. 2 BauR ist im Sinne von § 33 PBG nicht rechtmässig und kann deshalb nicht genehmigt werden.

d. Richtplan

Es liegt ein umfassender **Richtplan** vor, welcher die Bereiche Landschaft, Siedlung und Verkehr behandelt. In der Legende sind Ausgangslage und Richtplanelemente separat aufgeführt. Allerdings ist die Lesbarkeit der Richtplankarte infolge der intensiven Wiedergabe der Ausgangslage erschwert. Zu den in der Legende unter der Kolonne Richtplanaussage aufgeführten Kulturobjekten ist eine Bemerkung anzubringen. Da die wertvollen Kulturobjekte im Schutzplan geschützt sind, gehören diese geschützten Objekte zur Ausgangslage. Diesem Sachverhalt wird die Legende nicht gerecht. Diesbezüglich wird ein Hinweisvermerk in der Planlegende angebracht. Der Gemeinderat wird eingeladen, diesem Hinweis bei nächster Gelegenheit im Sinne einer Plananpassung Rechnung zu tragen. Das Erschliessungsprogramm gemäss Art. 19 RPG ist im Richtplan und der nachgeführte Stand der Erschliessung gemäss Art. 31 RPV in einem separaten Plan aufgeführt. Ein wichtiges Ziel des Gewässerschutzes ist die langfristige Sicherung einer einwandfreien Trinkwasserversorgung. Deshalb sind alle im öffentlichen Interesse liegenden Grund- und Quellwasserfassungen mit Schutzzonen nach dem Gewässerschutzgesetz zu schützen. Es sei darauf hingewiesen, dass der Begriff „Grundwasserschutzzone“ anstelle von „Grundwasserareal“ verwendet werden sollte.

e. Umsetzung Natur- und Heimatschutzgesetz

Im **Zonenplan** sind für erhaltenswerte flächige Schutzobjekte entspre-

chende Zonen wie Landschaftsschutz- und Dorfzonen ausgeschieden. Demgegenüber werden im **Schutzplan Natur- und Kulturobjekte** die erhaltenswerten punktförmigen und linearen Objekte wie Hecken, Einzelbäume oder Kulturobjekte geschützt. Diese Instrumentenwahl überzeugt und entspricht den Empfehlungen des Kantons. Der Stellungnahme der Denkmalpflege ist zu entnehmen, dass nicht alle gemäss Ziffer 1.9 KRP zu schützenden Kulturobjekte im Schutzplan enthalten sind. Nach Einstufung der Denkmalpflege können im vorliegenden Fall die Anforderungen dennoch als erfüllt betrachtet werden. Die Fachstelle Natur- und Landschaftsschutz stellt bei der Abgrenzung der Naturschutzzone am Bichelsee (Parzelle Nr. 1304) eine Differenz mit dem „Plan zur kantonalen Schutzanordnung Nr. 211 Bichelsee“ fest. Diese Abgleichung an die Schutzanordnung kann die Gemeinde bei sich nächst bietender Gelegenheit vornehmen.

Insgesamt ist mit den Nutzungszonen im Zonenplan und dem Schutzplan der Auftrag gemäss § 10 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (NHG; RB 450.1) erfüllt.

Gesamtbeurteilung

Mit der neuen Ortsplanung erhält die Politische Gemeinde Bichelsee-Balterswil eine gute raumplanerische Ordnung. Die Planung basiert auf sachgerechten Zielen, die zudem insgesamt überzeugend umgesetzt sind.

Auf Antrag des Departementes für Bau und Umwelt

beschliesst der Regierungsrat:

1. Die von der Gemeindeversammlung Bichelsee-Balterswil am 28. Juni 2001 beschlossene Ortsplanung (Zonenplan und Baureglement) wird im Sinne der Erwägungen mit Ausnahme der Gewerbezone Bachwis, Ifwil und Art. 56 Abs. 2 BauR genehmigt.
2. Der Gemeinderat Bichelsee-Balterswil wird beauftragt, die von der Nicht-

genehmigung betroffenen Grundeigentümer zu informieren. Die Gemeinde wird eingeladen, das Gebiet Bachwies einer sachgerechten Nichtbauzone bzw. dem Nichtsiedlungsgebiet zuzuweisen.

3. Der vom Gemeinderat Bichelsee-Balterswil am 12. Juni 2001 beschlossene Richtplan wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
4. Der vom Gemeinderat Bichelsee-Balterswil am 12. Juni 2001 beschlossene Schutzplan wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
5. Die Genehmigung der teilrevidierten Ortsplanung steht unter dem Vorbehalt, dass Rechtsmittelentscheide keine Korrekturen zur Folge haben.
6. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Bichelsee-Balterswil, 8363 Bichelsee, unter Beilage von je drei Zonenplänen, Baureglementen, Richt- und Schutzplänen; je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- (Gewerbezone Bachwis und Art. 56 Abs. 2 BauR) und Hinweisvermerken (Richtplanlegende) (chargé)
 - Departement für Bau und Umwelt
 - Grundbuchamt Matzingen, Gemeindezentrum, 8355 Aadorf
 - Amt für Denkmalpflege
 - Forstamt, unter Beilage von vier Waldfeststellungsplänen, mit Genehmigungsdaten des vorliegenden Beschlusses
 - Landwirtschaftsamt
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Umwelt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage von je zwei Zonenplänen, Baureglementen, Richt- und Schutzplänen; mit Vermerken analog Gemeindeexemplaren sowie der übrigen Akten.

Für richtige Ausfertigung



Der Staatsschreiber

Joseph Wäch